



爲甚麼要把鐵路車站上蓋及連接物業  
交由鐵路公司發展？

# 鐵路建設需要政府資助

- 公共汽車公司不用興建和保養道路，但鐵路公司則需要興建和保養軌道。

<u>鐵路公司</u>	<u>其他市場競爭者</u>
已投放了 <b>800</b> 億港元在興建路軌和基建設施，而每年用作鐵路基建折舊及有關利息支出的費用龐大	公共交通所使用的道路是由政府 <b>100%</b> 出資建設和維修

# 鐵路建設需要政府資助

- 因此，世界上所有鐵路都需要某種形式的政府資助，尤其在興建方面，大部份鐵路(不包括香港)需要營運及維修的資助
- 香港的鐵路公司不單承擔了商業企業的使命，同時為社會承擔基礎建設龐大的投資，亦為政府帶來財政上的收益

# 什麼是“鐵路＋物業”發展模式？

# “鐵路＋物業”發展模式

- 政府將沿綫“土地發展權”給與鐵路公司，由公司進行總體規劃
- 鐵路公司需向政府支付十足市值的地價
- 鐵路公司興建鐵路，同時與發展商合作發展物業
- 物業價值因鐵路提升，鐵路公司將物業價值提升所獲得的利潤，用作彌補新鐵路的建造成本
- 此模式對整體經濟、環境及城市發展都帶來好處

# “鐵路＋物業”發展模式 有什麼好處？

# 好處 1 – 無縫連接的綜合發展 令市民上班和出行更方便

透過不同階段的工作，將車站和周邊發展緊密無縫的連接起來：

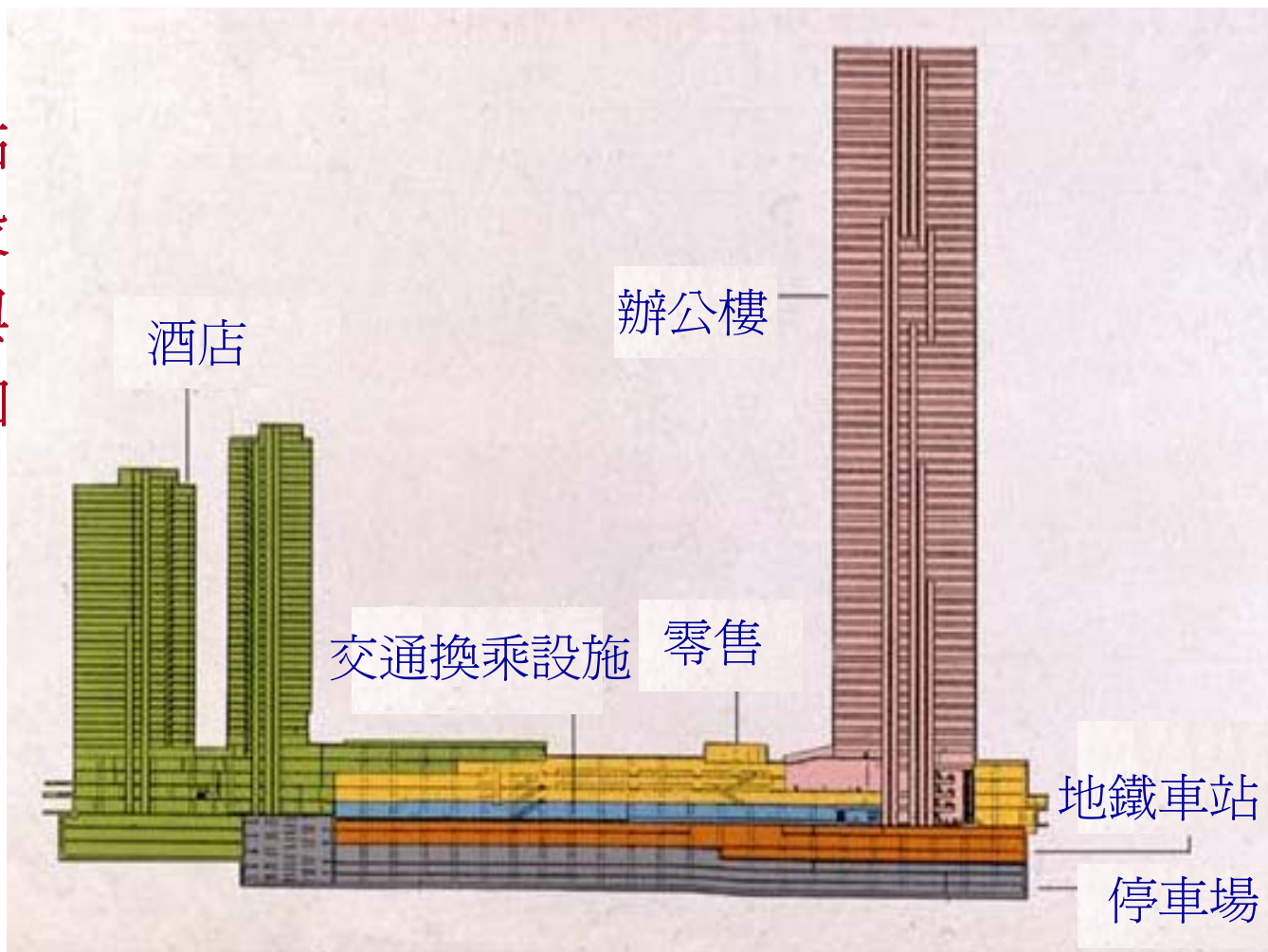
- 綜合規劃車站和周邊的發展
- 物業開發前期工程
- 施工建設期的管理
- 車站營運和物業管理的協調

-> 鐵路公司作為一個實體，規劃、協調和執行鐵路、車站及物業建設



# 香港站發展 — 車站與物業緊密結合

■ 多功能組合的建築群中，設有兩個地鐵站、市內預辦登機手續設施、交通換乘設施，與上蓋的辦公樓、酒店和零售商店緊密聯繫



# 青衣站發展



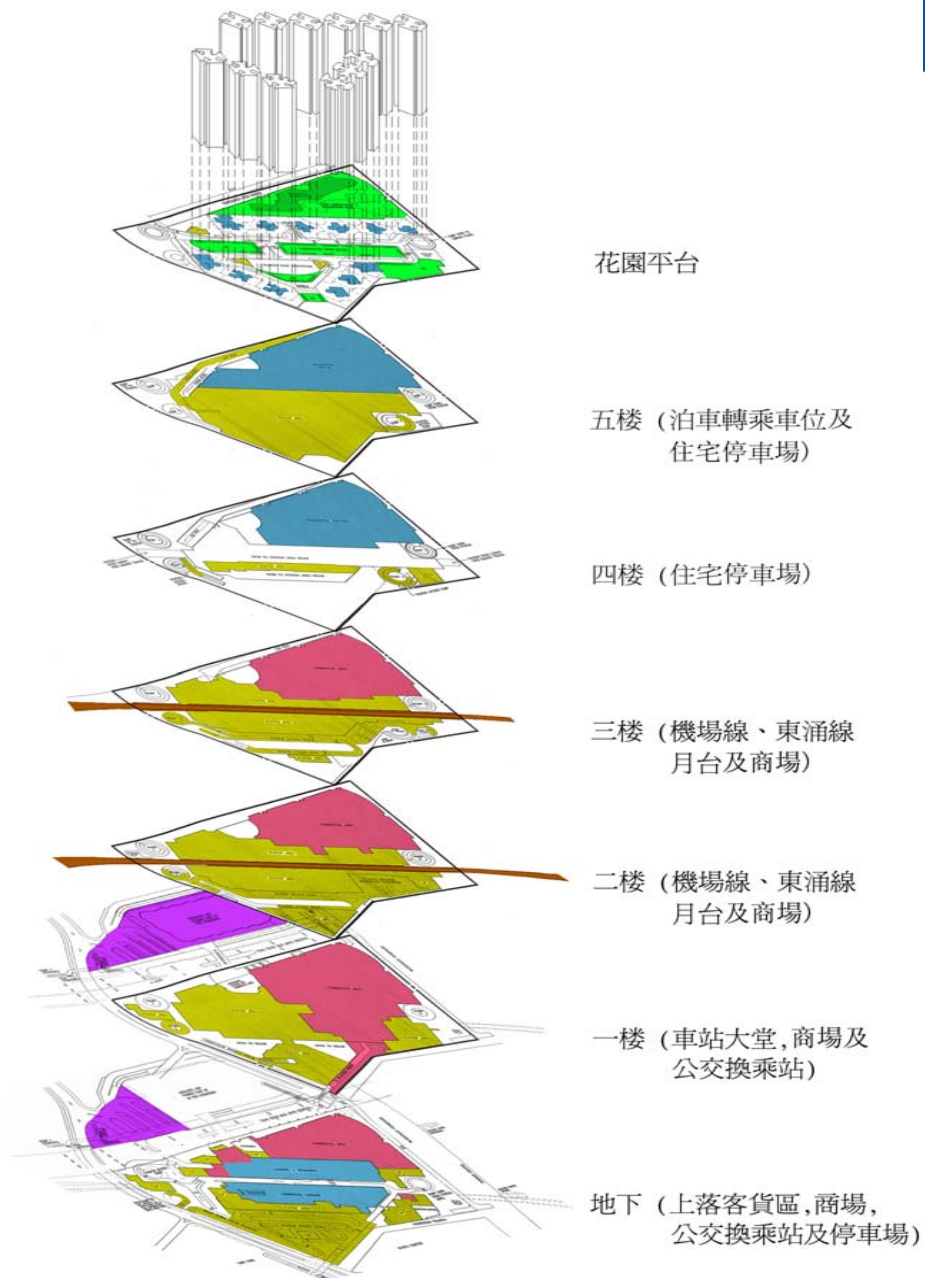
高層住宅

車站

商場

# 青衣站發展

- 橫向、縱向及功能上的連接及融合
- 只有由單一公司負責設計、協調及實施，才能達到無縫連接綜合開發的效果



# 好處 2 - 創造經濟價值和社會效益

## 1. 站點物業發展 推動鐵路沿線的經濟

創造新地標和社區活動中心，從而推動城市及本土的經濟發展。

## 2. 高質素和現代化的生活環境

優良的城市設計配合土地的最佳運用，構成交通樞紐和高質素的社區，包括繁茂的綠化環境、寬闊的生活空間和愉快的社區生活。

## 3. 高效率的交通基建

減少路面交通擠塞，從而推動環境保護，並為社區居民帶來出行的方便。

## 4. 提升土地資源價值

由鐵路發展走廊帶動沿線的城市發展，周圍的土地價值也相應提高，政府可以收取到更高的地價和差餉。

## 好處 3 - 提高鐵路的乘客量

- 透過協調鐵路和物業發展的建設時間表
- 透過鐵路車站帶動城市發展，從而提供客流
- 透過無縫的綜合設計鼓勵市民使用鐵路作為出行的交通模式

# 好處 4 - 對於公共財務上的貢獻

港幣（單位：億元）

## 政府收益

地價	758	億元
政府持有公司股份市值	827	
派息	28	
上市集資	105	

## 政府支出

政府注資	(322)	
------	-------	--

## 政府淨收益

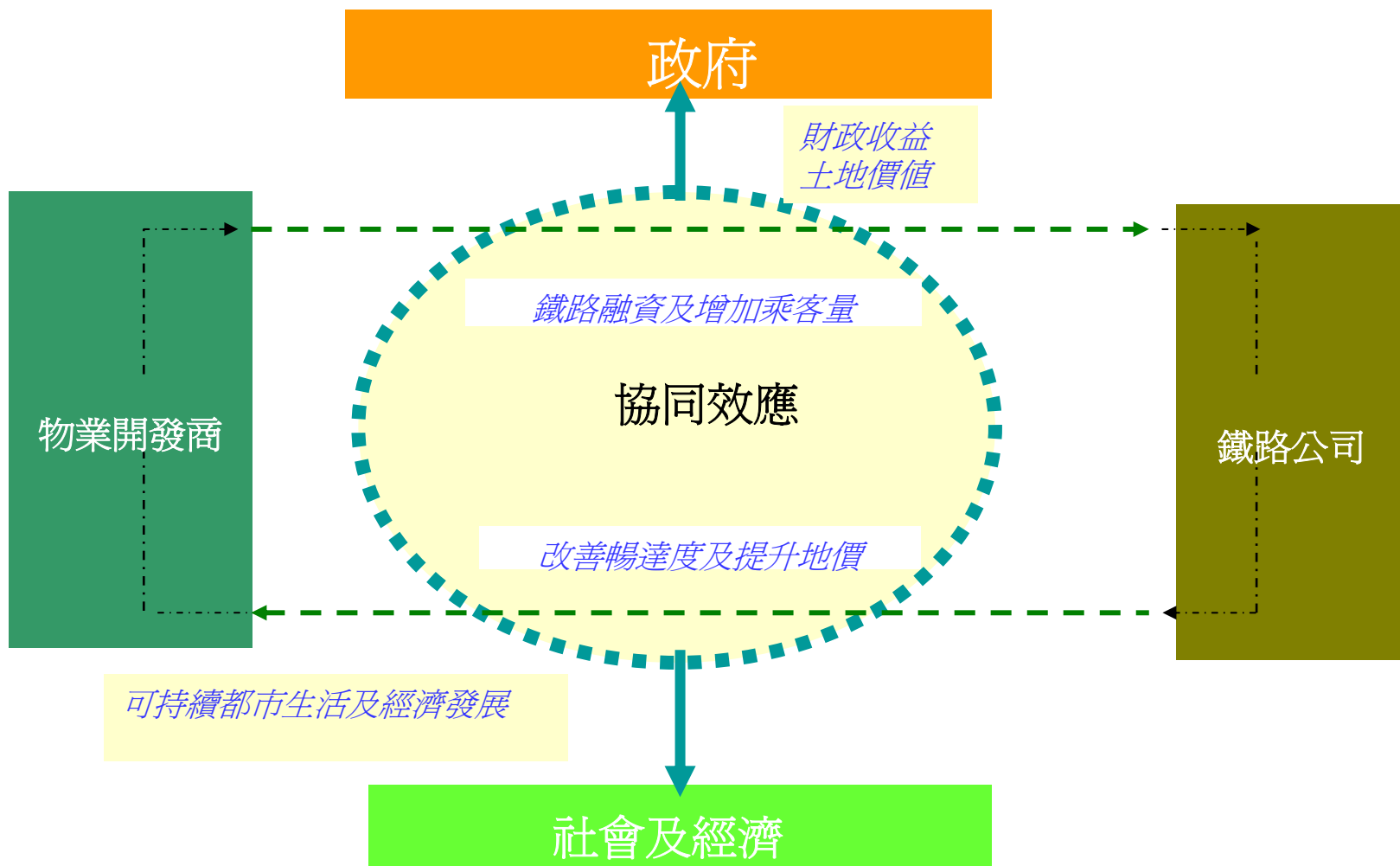
**1,396** 億元

\* 政府無需承擔擴建地鐵網絡的資金

\* 庫房獲得差不多一千四百億港元的可觀收益

“鐵路 + 物業”發展模式在香港是一個  
成功及行之有效的模式

# “地鐵+物業”開發的協同效應





謝謝



地鐵公司  
MTR Corporation